

SOCIALINIO BŪSTO PIRKIMO SKELBIAMŲ DERYBŲ BŪDU SĄLYGOS
I SKYRIUS
BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Kelmės rajono savivaldybė (toliau – Savivaldybė) socialinio būsto fondo plėtrai, naudojant savivaldybės biudžeto lėšas bei lėšas, gautas pardavus savivaldybės būstus ir pagalbinių ūkio paskirties pastatus, skelbiamų derybų būdu perka socialinį būstą.
2. Pirkimą organizuoja ir vykdo Kelmės rajono savivaldybės administracijos direktoriaus sudaryta Socialinio būsto pirkimo komisija (toliau – Komisija).
3. Pirkime gali dalyvauti fiziniai ir juridiniai asmenys.
4. Pirkimai vykdomi vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2017 m. gruodžio 13 d. nutarimu Nr. 1036 „Dėl žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, Kelmės rajono savivaldybės tarybos 2020 m. gegužės 28 d. sprendimu Nr. T-195 „Dėl nekilnojamųjų daiktų pirkimo Kelmės rajono savivaldybės vardu tvarkos aprašo patvirtinimo“.
5. Pirkimas atliekamas skelbiamų derybų būdu.
6. Socialinio būsto pirkimas atliekamas laikantis lygiateisiškumo, nediskriminavimo, skaidrumo, abipusio pripažinimo, proporcingumo principų ir konfidencialumo bei nešališkumo reikalavimų.
7. Kandidatai privalo susipažinti su socialinio būsto pirkimo sąlygomis.
8. Išlaidas, susijusias su dalyvavimu derybose, kandidatams nekompensuojamos.
9. Perkančioji organizacija – Kelmės rajono savivaldybės administracija (kodas 188768730), Vytauto Didžiojo g. 58, Kelmė, tel. (8 427) 69 063, faks. (8 427) 69 052.

II SKYRIUS
PIRKIMO OBJEKTAI IR REIKALAVIMAI PERKAMIEMS BŪSTAMS

10. Pirkimo objektas – gyvenamosios paskirties būstas (toliau – būstas), tinkantis gyventi šeimai.
11. Būstas (socialinis būstas) turi būti Tytuvėnų mieste, Kelmės rajone, ne didesnio kaip 40 kv. m naudingo ploto.
12. Reikalavimai perkamam būstui:
 - 12.1. turi būti patogioje vietoje susisiekimo atžvilgiu, geros techninės būklės, jis turi atitikti teisės aktų nustatytus sanitarinius bei normatyvinius statybos techninių dokumentų reikalavimus, keliamus gyvenamosioms patalpoms, būstas turi būti su komunaliniais patogumais (vandentiekis, kanalizacija), įrengti elektros energijos apskaitos prietaisai, įrengta šildymo sistema;
 - 12.2. perkami kartu su inventorizuotais ir teisiškai įregistruotais priklausiniais (ir pagalbinais pastatais), kadastro byla turi atitikti esamą būsto padėtį – patalpų išplanavimą, nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašė nurodytus duomenis.
 - 12.3. negali būti perleistas tretiesiems asmenims, įkeistas ar kitaip suvaržytos jo valdymo ir naudojimo teisės. Neturi būti įsiskolinimų už komunalines paslaugas, negali būti uždėtas turto areštas. Pirkimus laimėjęs kandidatas iki pirkimo – pardavimo sutarties pasirašymo pateikia dokumentus, kad nėra teisinių ar kitų kliūčių būstui įsigyti.
 - 12.4. pasiūlyta kaina turi būti priimtina pirkėjui.
13. Perkamas būstas, turi būti įvertintas ir sertifikuotas pagal Lietuvos Respublikos statybos įstatymo nuostatas ir Statybos techninio reglamento reikalavimus.

14. Pagal galimybes perkant būstą siekiama įsigyti aukštesnės energinio naudingumo klasės būstą. Pardavėjas turi pateikti būsto energinio naudingumo sertifikatą.

15. Būsto pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo dieną turi būti sumokėti visi mokesčiai už komunalines paslaugas: vandenį, elektrą, vietinę rinkliavą ir kiti.

III SKYRIUS PARAIŠKŲ IR DOKUMENTŲ PATEIKIMO TVARKA

16. Komisija apie būstų pirkimą skelbiamų derybų būdu paskelbia Savivaldybės interneto svetainėje www.kelme.lt (skelbimą, socialinio būsto pirkimo sąlygas ir paraiškos formą), rajoninėje spaudoje (skelbimą). Pirkimo procedūra prasideda kai paskelbiamas skelbimas apie socialinio būsto pirkimą.

17. Kandidatas per skelbime nurodytą laiką turi pateikti Komisijai paraišką, parduodamo būsto dokumentus. Pasibaigus nustatytam terminui pateiktos paraiškos nebus nagrinėjamos, dokumentai gražinami juos pateikusiam kandidatui.

18. Paraiškų pateikimo tvarka:

18.1. kandidato užpildyta nustatytos formos paraišką (1 priedas). Į paraiškoje nurodytą kainą turi būti įskaičiuoti visi mokesčiai (jei kandidatas pagal Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatymą juos privalo mokėti), taip pat nurodo konfidencialią informaciją, tačiau nurodyta būsto kaina negali būti konfidenciali;

18.2. parduodamo nekilnojamojo turto nuosavybę patvirtinančių dokumentų kopijas, kadastro duomenų bylos ir parduodamo būsto energinio naudingumo sertifikato kopijas. Jei pardavėją atstovauja įgaliotas asmuo turi būti pateiktas aktų teisės tvarka patvirtintas įgaliojimas bei kitus dokumentus;

18.3. paraiška su parduodamo būsto dokumentų kopijomis pateikiama užklijuotame voke su užrašu „Socialinio būsto pirkimas“, nurodant kandidato rekvizitus (vardas, pavardė, adresas ir telefono numeris; įmonės pavadinimas).

18.4. kandidatas paraišką dalyvauti derybose ir kitus dokumentus pateikia lietuvių kalba.

18.5. paraiška ir kiti dokumentai turi būti sunumeruoti, paskutiniame lape turi būti nurodytas pateikiamų dokumentų lapų skaičius ir tai patvirtinta kandidato arba jo įgalioto asmens parašu. Jei pasirašo savininko įgaliotas asmuo, turi būti pridėtas įstatymo nustatytos formos įgaliojimas.

19. Paraiška turi galioti 90 dienų, jei paraiškoje nenurodyta jos galiojimo laikas, laikoma, kad ji galioja tiek, kiek nurodyta pirkimo dokumentuose.

20. Paraiška pateikiama paštu, per kurjerį ar tiesiogiai atvykus į Kelmės rajono savivaldybės administracijos Turto valdymo skyrių (212 kab.), Vytauto Didžiojo g. 58, Kelmėje, informacija teikiama tel.+370 659 27998. Perkančioji organizacija neatsako už pašto vėlavimus ar kitus nenumatytus atvejus, dėl kurių pasiūlymai nebuvo gauti ar gauti pavėluotai. Pavėluotai gauti pasiūlymai arba jei vokas su pasiūlymu yra neužklijuotas ar kitaip mechaniškai pažeistas gražinami registruotu laišku.

IV SKYRIUS PARAIŠKŲ NAGRINĖJIMAS

21. Vokai su paraiškomis atplėšiami Komisijos posėdyje, Kelmės rajono savivaldybės administracijoje, Vytauto Didžiojo g. 58, Kelmėje.

22. Komisija kandidatų pateiktus parduodamo būsto dokumentus įvertina, neatitinkančius pirkimo sąlygų atmeta, atitinkančius pirkimo sąlygas būstus apžiūri (apie tai informavusi pardavėją), pildo techninės būklės vertinimo formą (priedas Nr. 2). Jeigu kandidatas pateikė netikslius ar neišsamius duomenis apie atitiktą pirkimo dokumentų reikalavimams arba šių duomenų trūksta, komisija turi teisę nepažeisdama lygiateisiškumo ir skaidrumo principų prašyti kandidatą šiuos duomenis iki derybų pradžios patikslinti, papildyti arba paaiškinti. Kandidatai patikslintus dokumentus Komisijai pateikia iki derybų pradžios. Kandidatams iki nustatyto termino nepateikus papildomų dokumentų arba pateikus patikslintus dokumentus, neatitinkančius reikalavimų, nustatytų pirkimo dokumentams, jų paraiškos atmetamos. Jeigu nei vieno kandidato pateikti parduodamų butų dokumentai neatitinka reikalavimų, nustatytų pirkimo dokumentuose, arba negaunama nė vieno pasiūlymo dalyvauti derybose, pirkimo procedūros atliekamos iš naujo.

23. Komisija nustato derybų datą, laiką, vietą ir ne vėliau kaip per 7 darbo dienas nuo paskutinės pasiūlymų pateikimo dienos visiems kandidatams, kurių pasiūlymai neatmeti, vienu metu išsiunčia kvietimą derėtis dėl kainos ir kitų sąlygų, arba pateikia kandidatui motyvuotą atsakymą, kodėl kandidato parduodamo nekilnojamojo turto dokumentai atmetami. Jeigu dalyvis nustatytu laiku neatvyksta derėtis ir nepateikia galutinio pasiūlymo, laikoma, kad paraiškoje pasiūlyta kaina yra galutinė.

24. Komisija derybas protokoluoja. Derybų protokolą pasirašo Komisijos pirmininkas, jos nariai ir kandidatas, su kuriuo derėtasi, arba jo įgaliotas atstovas.

25. Pasibaigus deryboms, nustčius kiekvieno pasiūlymo ekonominį naudingumą, pagal jį sudaroma pirkimo eilė. Būstų pirkimo eilė išdėstomos balų mažėjimo tvarka ir visiems derybose dalyvavusiems kandidatams išsiunčia informaciją apie derybų rezultatus ir informacija, kad laimėjęs kandidatas, po derybų nepagrįstai atsisakęs sudaryti pirkimo sutartį, sumoka 50 procentų perkančiosios organizacijos patirtų individualaus turto vertinimo išlaidų.

26. Komisija, prieš priimdama sprendimą dėl derybas laimėjusio kandidato, inicijuoja šio kandidato pasiūlyto nekilnojamojo daikto individualų turto vertinimą Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatyta tvarka, kai socialiniam būstui skirtų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo nuosavybėn kaina yra didesnė už nekilnojamojo turto masinio vertinimo metu nustatytą nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, viešai skelbiamą turto vertintojo interneto svetainėje www.registrucentras.lt, daugiau kaip 10 procentų arba kai kyla pagrįstų abejonų, kad siūlomo įsigyti nekilnojamojo daikto vertė gali būti mažesnė nei nekilnojamojo turto masinio vertinimo metu nustatyta nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė.

27. Atlikus perkamo būsto vertinimą ir nustčius, kad kandidato pasiūlyta kaina yra didesnė nei pirkėjui priimtina kaina, komisija gali pakartotinai derėtis dėl kandidato pasiūlytos nekilnojamojo daikto kainos.

28. Jeigu, įvykus pakartotinėms deryboms, laimėjusio kandidato pasiūlyta kaina yra didesnė nei pirkėjui priimtina kaina, komisija inicijuoja kito pagal sudarytą eilę kandidato parduodamo nekilnojamojo turto individualų turto vertinimą ir visiems derybose dalyvavusiems kandidatams išsiunčia patikslintą informaciją apie derybų rezultatus.

29. Sprendimą dėl derybas laimėjusio kandidato komisija priima ne anksčiau kaip po 7 darbo dienų nuo informacijos apie derybų rezultatus raštu išsiuntimo visiems derybose dalyvavusiems kandidatams dienos, išskyrus atvejį, kai derybose dalyvauja vienas kandidatas.

30. Komisija sprendimą dėl derybas laimėjusio kandidato pateikia administracijos direktoriui. Administracijos direktorius teikia savivaldybės tarybai tvirtinti sprendimo pirkti socialinius būstus savivaldybės nuosavybėn projektą. Savivaldybės administracijos direktorius per 3 darbo dienas nuo savivaldybės tarybos sprendimo įsigaliojimo derybas laimėjusiam kandidatui išsiunčia kvietimą sudaryti pirkimo sutartį.

V SKYRIUS PARAIŠKŲ ATMETIMAS

31. Paraiškos atmetamos, jeigu:
- 31.1. neatitinka šių sąlygų 10-15 punktų reikalavimų;
 - 31.2. nepateikti reikalaujami dokumentai;
 - 31.3. kandidatas pasiūlė per didelę, pirkėjui nepriimtina kainą;
 - 31.4. kandidatas pateikė neteisingus duomenis;
 - 31.5. įvertinus visus pasiūlymus, derybų rezultatus ir suskaičiavus pasiūlymo ekonominį naudingumą, paaiškėja, kad yra daugiau surinkusių vienodą balų skaičių būstų, negu numatyta pirkime, atmetamas vėliau (pagal paraiškoje nurodytą datą) pateiktas pasiūlymas.
32. Pirkimų procedūros baigiasi, kai:
- 32.1. nutraukiamos pirkimo procedūros dėl aplinkybių, dėl kurių pirkimas tampa nenaudingas, negalimas ar neteisėtas, arba dėl pirkimo kainos ar kitų sąlygų nesutarimo dėl kurių pirkimas tampa nenaudingas ar neteisėtas;
 - 32.2. sudaroma pirkimo sutartis;
 - 32.3. kandidatas (kandidatai) atsisako pasirašyti pirkimo sutartį ir nėra kito kandidato, kuris atitiktų šias nustatytas sąlygas;
 - 32.4. visų kandidatų pateikti parduodamų nekilnojamųjų daiktų dokumentai neatitinka pirkimo dokumentuose nustatytų reikalavimų;
 - 32.5. per nustatytą terminą nebuvo gautas nė vienas pasiūlymas.

VI SKYRIUS VERTINIMO KRITERIJAI

33. Pasiūlytas būstas turi atitikti šių sąlygų 10–15 punktų reikalavimus, o pasiūlyta kaina turi būti priimtina pirkėjui (pagrįsta ir palyginta su nekilnojamųjų daiktų rinkos kainų analogais).
34. Būstas perkamas įvertinus jo ekonominį naudingumą, apskaičiuotą pagal kriterijus:
- 34.1. mažiausia 1 kv. m kaina;
 - 34.2. būsto techninė būklė (2 priedas);
 - 34.3. didžiausia būsto energinio naudingumo klasė.
35. Pasiūlymų (būsto) ekonominio naudingumo vertinimas:

Eil. Nr.	Vertinimo kriterijų svarba (pagal eilę)	Balų skaičius (didžiausias)
1	Mažiausia 1 kv. metro kaina *	40
2	Būsto techninė būklė (2 priedas)	50
3.	Būsto energinio naudingumo klasė	10, iš jų:
3.1.	energinio naudingumo klasė D ir daugiau	10
3.2.	energinio naudingumo klasė E	5
3.3.	energinio naudingumo klasė F ir mažiau	0
Vertinimo kriterijų suma		100

* Mažiausia pasiūlyta kaina vertinama 40 balų, kiekvienos kitos pasiūlytos kainos vertinimas mažinamas 5 balais, lyginant su prieš tai buvusios (einančios) kainos balu.

36. Komisija sudaro pirkimo eilę, pagal įvertinimą balų mažėjimo tvarka.
37. Galutinį sprendimą komisija dėl laimėjusio kandidato priima ne anksčiau kaip po 7 darbo dienų nuo pranešimo apie derybų rezultatus išsiuntimo kandidatams dienos.

VII SKYRIUS PRETENZIŲ PATEIKIMAS IR NAGRINĖJIMAS

38. Kiekvienas pirkimu suinteresuotas kandidatas, kuris mano, kad Komisija nesilaikė Aprašo nuostatų ir pažeidė ar pažeis jo teisėtus interesus, turi teisę raštu per 5 darbo dienas nuo informacijos apie priimtą sprendimą raštu išsiuntimo kandidatams dienos, turi teisę pareikšti Komisijai pretenziją.

39. Komisija išnagrinėja pretenzijas ir priima motyvuotą sprendimą ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo pretenzijos gavimo dienos, taip pat ne vėliau kaip kitą darbo dieną raštu praneša pretenziją pateikusiam kandidatui ir kitiems derybose dalyvavusiems kandidatams apie priimtą sprendimą.

VIII SKYRIUS PIRKIMO SUTARTIES SUDARYMAS

40. Jeigu kandidatas, kuriam pasiūlyta sudaryti pirkimo sutartį, neatvyksta sudaryti pirkimo sutarties sutartu laiku, atsisako sudaryti pirkimo sutartį derybose sutartomis sąlygomis arba pirmenybės teisę įsigyti turtą realizuoja šią teisę turintys asmenys ir dėl to kandidatas negali sudaryti sutarties su perkančiąja organizacija, laikoma, kad jis atsisakė sudaryti pirkimo sutartį. Tokiu atveju perkančioji organizacija inicijuoja kito pagal sudarytą eilę kandidato po atsisakiusiojo sudaryti pirkimo sutartį parduodamo nekilnojamojo turto individualų turto vertinimą ir tęsia su juo pirkimo procedūras.

41. Pirkimo sutartis negali būti sudaryta su kandidatu, jei šis reikalauja, kad sutarties kaina būtų konfidenciali ir neskelbiama.

42. Prieš pasirašydamas pirkimo–pardavimo sutartį, būsto savininkas ar jo įgaliotas asmuo turi atlaisvinti parduodamą gyvenamąjį būstą ir pateikti šiuos dokumentus:

42.1. asmens dokumentą, įmonės registracijos pažymėjimą ir įstatus (juridiniai asmenys);

42.2. nuosavybės teisę į butą patvirtinančius dokumentus ir kadastro duomenų bylą;

42.3. pažymas apie atsiskaitymą už komunalines paslaugas;

42.4. kitus notariniam sandoriui sudaryti reikalingus dokumentus (bendraturčių sprendimą parduoti nekilnojamuosius daiktus Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.79 straipsnio nustatyta tvarka ir kitus).

43. Pageidautinas pirkimo–pardavimo sutarties sudarymas per 90 kalendorinių dienų nuo paraiškos dalyvauti skelbiamose derybose pateikimo.

44. Pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo išlaidas apmoka būsto pardavėjas.

45. Pinigai už nupirktus būstą pervedami į pardavėjų nurodytas sąskaitas pasirašius būsto pirkimo–pardavimo sutartį su pardavėjais ir ją patvirtinus notarui, bet ne vėliau kaip per 30 dienų nuo pirkimo sutarties pasirašymo.

46. Pirkimo ir pardavimo sutartis laikoma sudaryta, kai ją pasirašo Savivaldybės įgaliotas asmuo ir laimėtojas, patvirtina notaras ir įregistruota Nekilnojamojo turto registre.

47. Visi ginčai sprendžiami šalių susitarimu. Neišsprendus ginčo nustatyta tvarka, kreipiamasi į teismą.

VIII SKYRIUS BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

48. Visi ginčai sprendžiami šalių susitarimu, jų neišsprendus – teismine tvarka.

Socialinio būsto pirkimo skelbiamų
derybų būdu sąlygų
1 priedas

TECHNINĖS BŪKLĖS VERTINIMAS

Būsto esančio

Eil. Nr.	Vertinimo kriterijus	Vertinimo ribos (balai)	Vertinimo balai	Vertinimas (balais)	Balų skyrimo pagrindumas
1.	Būsto renovacija	0-10			
1.1.	Renovuotas (apšiltintas)		10		
1.2.	Dalinai renovuotas (stogo danga atnaujinta arba apšiltintas namas)		5		
1.3.	Nerenovuotas		0		
2.	Būsto eksploataavimo trukmė:	0-10			
2.1.	Iki 20 metų		10		
2.2.	21-40 metų		6		
2.3.	41-60 metų		3		
2.4.	Daugiau kaip 61 metai		0		
3.	Bendra būsto šildymo būklė.	0-5			
3.1.	Šildymo vamzdynas naujas		5		
3.2.	Šildymo vamzdynas senas		3		
3.3.	Patalpos šildomos pečiais		0		
4.	Vandentiekis	2-4			
4.1.	Vietinis (gręžinys, šulinys)		2		
4.2.	Centralizuotas (vandentiekio tinklą)		4		
5.	Nuotekų šalinimas	2-4			
5.1	Vietinis nuotekų šalinimas		2		
5.2	Centralizuotas nuotekų šalinimas		4		
6.	Būsto langų būklė:	0-4			
6.1.	Seni, nekeisti		0		
6.2.	Pakeisti visi		4		
6.3.	Dalis pakeista		2		
7.	Būsto lauko (išorinės) durys:	0-3			
7.1.	Senos		0		
7.2.	Pakeistos		3		
8.	Bendra būsto vidaus apdailos būklė:	0-5			
8.1.	Gera		4		
8.2.	Patenkinama		2		
8.3.	Naujai suremontuota		5		
8.4.	Būtinasis einamasis patalpų remontas		0		
9.	Bendra pagalbinių pastatų būklė	0-5			
9.1.	Gera		5		
9.2.	Patenkinama		3		
9.3	Remontuotina		0		
	Iš viso:	0-50	x		